¿Porqué se necesita el diseño de un sitio?

La importancia del diseño de un sitio recae en la relación de mejoras propuestas en el sitio y las condiciones físicas de la propiedad – topografía, acceso, drenaje natural, circulación de tráfico, orientación, espacio, etc. Este proceso provee a la Ciudad y al urbanizador la oportunidad de trabajar conjuntamente en asegurar que dicho desarrollo cumpla las metas de diseño de la comunidad y los requisitos del urbanizador. El proceso de diseño de sitio incluye la determinación de uso, edificios y estructuras, diseño de exteriores, iluminación, señalamientos, estilo arquitectónico y color, y otros aspectos. Es un trabajo conjunto con la finalidad de promover un ambiente visual deseable.

¿Qué es un plan de conjunto (detailed site plan)?

Un plan de conjunto es un plano detallado de las mejoras y estructuras propuestas en una propiedad. Este plan asegura un diseño apropiado del lote y es aprobado por el Cabildo a través de acción legislativa y un proceso de audiencia pública. El propósito de la revisión de plan de conjunto es asegurar que el desarrollo propuesto esté en conformidad a las regulaciones de zonificación y a los requisitos de diseño del lote. La revisión de un plan de conjunto es necesaria antes de la emisión de un permiso de construcción.

¿Cuándo se requiere una revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

La revisión de un plan de conjunto es necesaria en las siguientes circunstancias:

- Cuando se realicen construcciones en un lote que tenga un distrito de zonificación que requiera la revisión del plan de conjunto.
- Cuando se realicen construcciones de acuerdo a un uso específico que es permitido a través de un permiso especial.
- Cuando se realicen construcciones de acuerdo a un uso en particular y los estándares de desarrollo para dicho uso requieran una revisión de un plan de conjunto.
- Cuando una construcción proponga un uso que requiera un cambio de zonificación en un lote que está ocupado por un edificio(s).
- Cuando una construcción esté en un lote que necesite condiciones de zonificación que requieran la revisión de un plan de conjunto.

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

2 Civic Center Plaza 2o. Piso El Paso TX 79901
Teléfono: (915) 541-4024 Fax: (915) 541-4028

Ciudad de El Paso

SERIES INFORMATIVAS DE DESARROLLO DE SUELO

PROCESO DE REVISIÓN DE UN PLAN DE CONJUNTO

(SITE DEVELOPMENT PLAN)

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

¿Cómo puedo obtener aprobación de un plan de conjunto (detailed site plan)?

La aprobación de un plan de conjunto se obtiene solamente a través de una solicitud que el dueño de la propiedad presenta ante la Ciudad seguido de un proceso de audiencia pública. Se recomienda que el solicitante discuta su solicitud con el personal del Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. Durante una conferencia preliminar se discute la zonificación de propiedades aledañas, usos de suelo, tendencias recientes de zonificación, regulaciones pertinentes y cualquier otro factor relevante.

¿Cómo aplico para la revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

Una solicitud y la documentación correspondiente deben ser presentadas al Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. La solicitud debe tener la firma original del dueño de la propiedad para su aceptación.

¿Qué documentos son necesarios en la aplicación para la revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

- Un mapa de zonificación que identifique la propiedad correspondiente.
- 8 copias del plan de conjunto (detailed site plan).
- Un certificado o título de propiedad.
- Un certificado de impuestos que indique que los pagos están al corriente.
- Un estudio cartográfico si aplica.

¿Cómo es el proceso de revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

Una vez que se acepta una solicitud, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo la revisa; obtiene comentarios de otros departamentos de la Ciudad; organiza una audiencia pública ante la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC); obtiene una recomendación del Comité de Coordinación y Desarrollo (DCC); prepara un reporte; y notifica a los dueños de propiedades ubicadas dentro de un radio de 300 pies del desarrollo propuesto.

La CPC lleva a cabo una audiencia pública aproximadamente seis semanas después de que la solicitud es presentada. El reporte incluye las sugerencias del público. La CPC delibera su decisión y vota para aprobar, aprobar con modificación, denegar o retrasar la aplicación.

Cuando la CPC recomienda la aprobación de la solicitud, una ordenanza se prepara y envía al Cabildo para la finalización del caso. La audiencia final ante el Cabildo se lleva a cabo aproximadamente de cuatro a cinco semanas después de la audiencia ante la CPC. Un reporte es presentado con las recomendaciones del DCC, de la CPC y del público y el Cabildo delibera su decisión aprobando, aprobando con modificaciones, denegando o retrasando la solicitud. Una vez finalizado el proceso, el Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo registra el plan de conjunto aprobado.

Si una solicitud es denegada por la CPC, el solicitante puede presentar una apelación ante Cabildo dentro de los siguientes quince días de la audiencia ante la CPC. Una ordenanza se presenta y envía al Cabildo para su finalización de manera similar a lo descrito anteriormente.

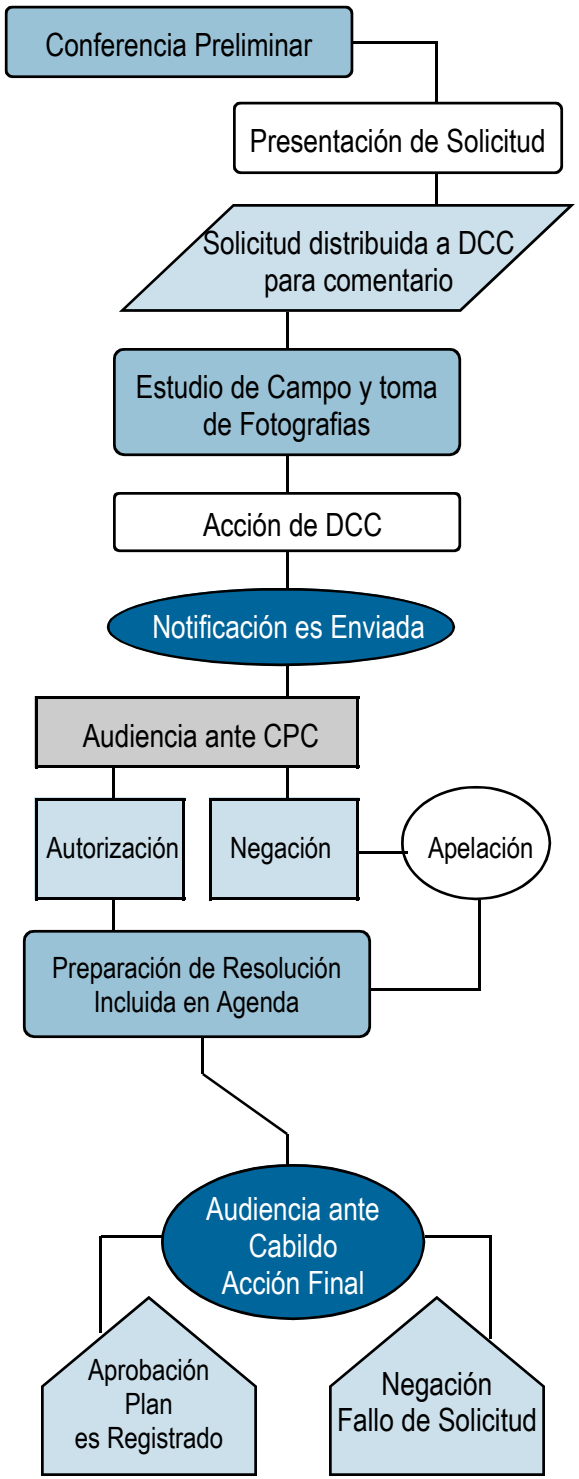
¿Cómo puedo participar en el proceso de audiencia pública?

En las audiencias públicas ante la CPC y el CC, el solicitante y el público en general pueden exponer sus puntos de vista acerca del caso. Además, se pueden enviar cartas y faxes al Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo. Las cartas deben ser dirigidas a: *City Plan Comission (c/o Planning, Research, and Development, 2nd floor, City Hall, 2 Civic Center Plaza, El Paso, TX 79901-1196)* y los faxes enviados al (915) 541-4028. Estos documentos deben especificar el número del caso, nombre, dirección, y posición del remitente

¿Cuánto dura el proceso para obtener una revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

El proceso para la revisión de un plan de conjunto dura, de principio a fin, aproximadamente diez semanas. Cualquier acción inusual que realice la CPC, el Cabildo o el solicitante pudiera aumentar la duración del proceso.

¿Cuáles son los pagos derivados de una solicitud para la revisión de un plan de conjunto (detailed site plan)?

El pago por solicitar una revisión de un plan de conjunto está basado de acuerdo al área total (en acres) y se muestra en la solicitud y no es reembolsable.

Processo de Revisión de un Plan de Conjunto (Detailed Site Plan)